

**CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF**  
**LE PRÉSIDENT DE LA XIII<sup>e</sup> CHAMBRE SIÉGEANT EN RÉFÉRÉ**  
**A R R Ê T**

n° 250.998 du 18 juin 2021

A. 233.859/XIII-9301

En cause :           1. **CLAERHOUT** Michel,  
                          2. **FALISE** Dominique,  
                          ayant élu domicile chez  
                          M<sup>e</sup> Fabrice EVRARD, avocat,  
                          chemin du Stocquoy 1  
                          1300 Wavre,

contre :

**la commune de Gerpennes,**

Partie intervenante :

**BOUFFIOUX** Olivier,  
ayant élu domicile chez  
M<sup>e</sup> Olivier JADIN, avocat,  
rue Jules Destrée 72  
6001 Marcinelle.

---

*I. Objet de la requête*

Par une requête introduite par la voie électronique le 11 juin 2021, Michel Claerhout et Dominique Falise demandent la suspension, selon la procédure d'extrême urgence, de l'exécution de la délibération du 31 mai 2021 par laquelle le collège communal de Gerpennes délivre à Olivier Bouffioux et Julie Jomaux un permis d'urbanisme ayant pour objet la construction d'une annexe et le placement d'une piscine sur un bien sis rue Jean-Joseph Piret 103 à Gerpennes.

*II. Procédure*

Par une ordonnance du 11 juin 2021, l'affaire a été fixée à l'audience du 17 juin 2021.

Par une requête introduite le 16 juin 2021, Olivier Bouffioux demande à être reçu en qualité de partie intervenante.

Le dossier administratif a été déposé.

M. Luc Donnay, conseiller d'État, président f.f., a exposé son rapport.

M<sup>e</sup> Fabrice Evrard, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, et M<sup>e</sup> Marie Bazier *loco* M<sup>e</sup> Olivier Jadin, avocat, comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M. Jean-Baptiste Levaux, auditeur au Conseil d'État, a été entendu en son avis conforme.

Il est fait application des dispositions relatives à l'emploi des langues, inscrites au titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973.

### *III. Faits*

1. Le 21 octobre 2020, Olivier Bouffioux et Julie Jomaux introduisent une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la construction d'une annexe à leur habitation sur un bien sis rue Jean-Joseph Piret 103 à Gerpinnes et cadastré Joncret, section B, n° 132c. Il est prévu que l'annexe soit implantée le long de la limite mitoyenne, laquelle est bordée par la parcelle des parties requérantes.

Le bien est en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur de Charleroi. Il figure également dans le périmètre du permis de lotir 1L-151 à propos duquel le collège communal de Gerpinnes a, par une délibération du 18 mars 2019, constaté que sa valeur réglementaire était abrogée et que ses dispositions avaient valeur de rapport urbanistique et environnemental.

2. Du 4 au 25 novembre 2020, la demande de permis fait l'objet d'une annonce de projet.

Une réclamation est introduite par les parties requérantes.

3. Par une délibération du 7 décembre 2020, le collège communal refuse de délivrer le permis sollicité.

4. Le 23 mars 2021, Olivier Bouffioux et Julie Jomaux introduisent une nouvelle demande de permis d'urbanisme portant sur le même bien et ayant pour objet la construction d'une annexe et le placement d'une piscine de moins de 50 m<sup>2</sup>.

Le projet se situe cette fois à 90 centimètres de la limite mitoyenne. Il est accusé réception de cette demande le 26 mars 2021.

5. Du 27 mars au 19 avril 2021, la demande de permis fait l'objet d'une annonce de projet.

Une réclamation est introduite par les parties requérantes.

6. Le 31 mai 2021, le collège communal délivre le permis d'urbanisme sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué.

#### *IV. Intervention*

Le requête en intervention introduite par Olivier Bouffieux, bénéficiaire de l'acte attaqué, est accueillie.

#### *V. Conditions de la suspension d'extrême urgence*

Conformément à l'article 17, § 1<sup>er</sup>, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, la suspension de l'exécution d'une décision administrative suppose deux conditions, une urgence incompatible avec le délai de traitement de l'affaire en annulation et l'existence d'au moins un moyen sérieux susceptible, *prima facie*, de justifier l'annulation de cette décision. Le paragraphe 4 de ce même article vise l'hypothèse d'un recours en suspension d'extrême urgence qui doit indiquer en quoi le traitement de l'affaire est incompatible avec le délai de traitement de la demande de suspension visée au paragraphe 1<sup>er</sup>.

#### *VI. Deuxième moyen*

##### *VI.1. Thèses des parties*

###### *A. Les parties requérantes*

Les parties requérantes prennent un deuxième moyen de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et des principes de bonne administration, en particulier des principes de minutie et de diligence, ainsi que de l'erreur dans les motifs et de l'erreur manifeste d'appréciation.

Elles estiment que l'autorité n'a pas répondu à trois des griefs qu'elles avaient fait valoir au cours de l'annonce de projet : l'augmentation de la profondeur

et de la surface latérale, les nuisances (perte d'ensoleillement et de luminosité, projet disproportionné en termes de volumétrie, donnant un effet d'écrasement sur leur propriété, et atteinte à la haie), ainsi que l'atteinte au principe d'égalité par rapport aux autres habitations du quartier.

Elles reproduisent certains passages de l'acte attaqué et considèrent que ces motifs sont insuffisants au regard de leurs griefs.

### *B. La partie intervenante*

S'agissant de la perte d'ensoleillement, la partie intervenante produit un reportage photographique dont elle déduit que l'annexe litigieuse n'emportera aucune projection d'ombre en fin de journée. Selon elle, compte tenu de l'orientation sud-est de la construction en projet, les seules ombres qui seront projetées sur la propriété des requérants seront celles de sa maison et surtout celle de leur propre habitation.

S'agissant d'une atteinte au principe d'égalité par rapport aux autres habitations du quartier, elle estime que l'auteur de l'acte attaqué expose clairement que le recul de 90 centimètres prévu permet de préserver l'esprit du permis de lotir dans un quartier constitué essentiellement de maison 4 façades.

S'agissant de l'augmentation de la profondeur sur la surface latérale, elle fait valoir que le projet dépassera d'un mètre seulement le bord supérieur de la haie mitoyenne, de sorte qu'il ne plongera pas la propriété des requérants dans l'ombre.

## *VI.2. Examen prima facie*

1. Pour satisfaire aux exigences des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, tout acte administratif à portée individuelle doit faire l'objet d'une motivation formelle, laquelle consiste en l'indication, dans l'acte, des considérations de droit et de fait servant de fondement à la décision. Cette motivation doit permettre aux intéressés de comprendre les raisons fondant la décision et de vérifier qu'elle a été précédée d'un examen des circonstances de l'espèce. En principe, la motivation d'un acte de l'administration active ne doit pas contenir de réponse à toutes les objections qui ont été émises au cours de la procédure d'enquête publique. Il faut, mais il suffit, que les motifs de l'acte attaqué rencontrent au moins globalement les réclamations et indiquent les raisons de droit et de fait qui ont conduit l'autorité à se prononcer, le degré de précision de la réponse étant fonction de celui de la réclamation. Autrement dit, lorsqu'au cours de l'enquête publique, des observations précises, dont

l'exactitude et la pertinence sont corroborées par le dossier, ont été formulées, le permis délivré ne peut être considéré comme adéquatement motivé que s'il permet de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité passe outre, au moins partiellement, à ces observations.

2. Dans leur réclamation déposée au cours de l'annonce de projet, les parties requérantes ont notamment fait valoir les griefs suivants :

« [...] »

#### 2. Augmentation de la profondeur et de la surface latérale

Force est de constater que le projet a été modifié : si d'apparence, les demandeurs de permis paraissent prendre en compte techniquement les remarques - le projet est formellement reculé de 90 cm de la limite mitoyenne et l'annexe est ravanée [sic] par rapport à la voirie, force est de constater que d'autres aspects ont également été modifiés de sorte que cette seconde mouture est tout aussi inacceptable que la première version.

En effet, l'annexe est rallongée, passant de 9,8 mètres de long à 13,45 mètres, ce qui fait perdre le bénéfice du déplacement de l'implantation de l'annexe vers la voirie.

La distance de 90 centimètres entre la limite de propriété et le projet est plus symbolique que réellement impactante au niveau du bon aménagement des lieux. Les demandeurs persistent à faire le projet sans tenir compte de leur voisinage, en projetant des aménagements de nature à totalement enfermer Monsieur et Madame Claerhout-Falise.

3. Ces derniers devront faire face à divers nuisances importantes, telles que :

- Effet d'écrasement par un projet de 3,2 mètres de haut à 90 cm de la mitoyenneté, sur une longueur de près de 16,5 mètres !, soit plus de 6 mètres de profondeur en plus par rapport à la construction existante. Les réclamants feront face à un véritable mur de Berlin, surtout depuis leur jardin (mur aveugle passant de 10 mètres à 13,45 mètres de long).

- Perte de luminosité importante en fin de journée : le projet étant situé à l'ouest, en arrière zone, les réclamants seront privés de soleil en fin de journée (ils sont pensionnés, et peuvent dès lors passer beaucoup de temps dans leur jardin, dont ils sont sensés pouvoir pleinement profiter tout au long de la journée).

Certes, les biens sont actuellement séparés par une haie d'1,8 mètre de haut (et donc, bien inférieure au projet actuel, contrairement à ce qui est indiqué), dont la présence permet de préserver l'intimité entre les jardins. Une rehausse de cette haie de près d'1,5 mètre par un mur aveugle n'est cependant en rien comparable avec la haie actuelle.

- Le projet tel que conçu va nécessairement [porter atteinte] à la haie des réclamants (la hauteur de la haie actuelle est de deux mètres; il y aurait donc une rehausse d'1 m 20).

Cette haie va se retrouver totalement étouffée sur une bonne partie de sa longueur, face à un mur aveugle. En effet, elle va être privée d'une bonne partie de sa lumière et donc, à terme, périra - ce qui amplifiera encore plus les inconvénients dénoncés et, si par chance, elle ne périssait pas, il faut relever que les 90 cm de retrait prévus ne permettront plus son entretien complet.

#### 4. Disproportion du projet

Le projet qui augmente de plus de 50 % la surface existante est en réalité disproportionné au regard de la taille de la parcelle. C'est d'ailleurs pour cette

raison qu'il vient s'accoler à 90 centimètres de la limite de propriété dans un quartier où le bâti est typiquement aéré.

Si les réclamants comprennent bien les motifs ayant conduit les demandeurs de permis à améliorer leur cadre de vie, cela ne peut se faire au détriment des voisins directs. D'autres solutions existent, à l'écart de la limite de propriété, derrière leur propre construction.

Monsieur et Madame Claerhout-Falise n'ont pas à subir les projets trop ambitieux de leurs voisins, alors que ces derniers ont acquis une parcelle étroite dans un lotissement visiblement non adaptée à leur projet.

## 5. Principe d'égalité

Aucun projet de ce type – une extension latérale jusqu'en limite de propriété avec une telle profondeur – n'a jamais été autorisé dans le quartier, la Commune ayant été vigilante afin de maintenir une cohérence et la préservation du caractère aéré et bucolique des lieux. L'autorité doit pouvoir maintenir cette ligne de conduite, qui paraît juste, équitable et conforme aux principes de bon aménagement des lieux que la Commune semble s'être fixée.

[...] ».

## 3. L'acte attaqué est motivé comme suit :

- « Considérant que la demande vise plus précisément la construction d'une annexe, attenante à la façade arrière et façade gauche de l'habitation, de type rez de chaussée, à toiture plate, le volume sera implanté à 90 cm de la limite de propriété gauche, ses dimensions seront de 13,45 m de profondeur par 5,30 m de large, la hauteur à l'acrotère atteindra 3,20 m; ce volume aura une profondeur de 6,40 m à partir de la façade arrière, et 2,10 m de large au départ de la façade gauche;

Vu les plans déposés;

Vu les matériaux envisagés, à savoir:

- Bardage en bois naturel.
- Soubassement en crépi de ton gris moyen et blanc.
- Menuiseries extérieures de ton gris.

Considérant dès lors qu'une annonce de projet a été appliquée via un affichage sur la propriété du 27/03/2021 au 19/04/2021, conformément à l'article R.IV 40-2 2°; que celle-ci mentionne une réclamation; que celle-ci est motivée sur les points suivants:

- profondeur de l'ensemble bâti excessive.
- perte d'ensoleillement - luminosité.
- projet disproportionné en termes de volumétrie donnant un effet d'écrasement sur la propriété voisine.
- atteinte à la haie existante et son entretien.

Considérant qu'une précédente demande visant l'extension de l'habitation a été refusée par le Collège communal le 7 décembre 2020 ; que le projet visait également une extension mais en limite de propriété ; que la décision était motivée comme suit :

- " Considérant que le projet est conforme à la destination de la zone ; que cependant il est de nature à compromettre un cadre bâti constitué essentiellement d'habitations quatre façades ; que ce point constitue un objectif repris au lotissement de référence 1L-151; que celui-ci est abrogé dans sa partie réglementaire mais que cependant il garantissait aux acquéreurs - bâtisseurs des conditions de vie spécifiques ; que le projet tend à

compromettre cet esprit par son caractère mitoyen d'une part et sa situation en cours et jardins d'autre part;  
Considérant que le projet doit être revu de façon à s'écarter de la limite mitoyenne tout en préservant au maximum le cadre bâti ainsi que le bon aménagement des lieux" ;

Considérant que suite au refus de permis d'urbanisme, une entrevue a eu lieu avec l'architecte du projet afin de lui exprimer les souhaits et recommandations du Collège communal ;

Considérant que l'indication visant à écarter le projet de la limite de propriété a été tenue en compte par un dégagement de 0,90 m ;

Considérant qu'une hauteur de bâtiment fixée à 3.20 m à l'acrotère est une dimension standard au CoDT identique pour ce qui concerne les constructions en zone de cours et jardins comme les abris de jardins et abris pour animaux ; que ceux-ci peuvent, en se tenant à une distance de 1 m de la limite de propriété être placés sans permis d'urbanisme ;

Considérant en ce qui concerne la piscine ; qu'un égouttage est effectivement présent dans cette zone ; que les demandeurs en ont été informés ; que l'implantation de la piscine ou le tracé de l'égout seront modifiés en fonction;

Considérant que le projet a été adapté aux remarques émises lors du précédent refus; que celui-ci est conforme à la destination de la zone d'habitat au plan de secteur ainsi qu'au bon aménagement des lieux ».

4. La lecture de l'acte attaqué ne permet en aucune manière de comprendre pourquoi son auteur est passé outre aux griefs des requérants relatifs à l'ampleur de l'annexe (sur la profondeur de la parcelle et latéralement), la perte d'ensoleillement et la rupture d'égalité par rapport aux habitations du quartier. Le permis contesté comporte une description du projet litigieux mais il ne contient pas d'appréciation de celui-ci au regard de la plupart des griefs que les requérants ont fait valoir au cours de l'annonce de projet.

Il s'ensuit que le deuxième moyen est manifestement sérieux.

## *VII. L'urgence*

### *VII.1. Thèse des parties requérantes*

Les parties requérantes, voisines immédiates du projet, soutiennent que la mise en œuvre du permis attaqué aura un impact direct et négatif sur leur situation en ce qu'elles subiront une altération grave de leur cadre de vie. Elles produisent en ce sens un reportage photographique et des vues axonométriques.

En premier lieu, elles considèrent que si, par rapport au premier projet, le projet a été reculé de 90 centimètres de la limite mitoyenne, l'annexe a, par contre, été fortement rallongée, passant de 9,8 mètres de long à 13,45 mètres. Elles

soutiennent que ce rallongement va générer un impact visuel non négligeable pour elles, depuis les étages de leur habitation, laquelle dispose de deux grandes fenêtres sur leur façade latérale droite, qui donneront directement sur cette nouvelle annexe.

Elles font valoir à cet égard qu'aucune autre habitation du quartier ne présente des annexes qui s'implantent aussi profondément au cœur de la parcelle et sont à ce point proches des habitations voisines. A leur estime, le gabarit « manifestement massif » de l'annexe portera en outre atteinte à leur cadre de vie, constitué de villas 4 façades.

En deuxième lieu, elles considèrent que le projet entraînera un effet d'écrasement. A leur estime, elles seront confrontées à un « véritable mur » lorsqu'elles regarderont vers le terrain voisin, au-delà de la vue qu'elles ont actuellement sur leur haie, laquelle présente une hauteur actuelle d'environ deux mètres.

En troisième lieu, elles font état d'une perte de luminosité. Elles craignent d'être privées de soleil et de luminosité en fin de journée. A leur estime, « indépendamment du fait qu'une haie sépare actuellement les deux propriétés, celle-ci permet de préserver l'intimité entre les jardins mais une rehausse de 1,20 mètre de cette séparation, par un mur aveugle, n'est cependant en rien comparable avec la haie actuelle ».

Elles considèrent enfin qu'un projet qui augmente de plus de 50 % la surface existante est disproportionné au regard de la taille de la parcelle.

## *VII.2. Examen*

Conformément à l'article 17, § 1<sup>er</sup>, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, la suspension de l'exécution d'un acte administratif suppose la réunion de deux conditions : une urgence incompatible avec le délai de traitement de l'affaire en annulation et l'existence d'un moyen sérieux susceptible, *prima facie*, de justifier l'annulation de cet acte.

L'article 8, alinéa 1<sup>er</sup>, 4°, de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'État dispose que la demande de suspension contient un exposé des faits qui, selon le requérant, justifient l'urgence de la suspension demandée. La charge de la preuve de l'urgence pèse donc sur le requérant.

La condition de l'urgence présente deux aspects : une immédiateté suffisante et une gravité suffisante. La loi n'exige pas l'irréversibilité de l'atteinte, mais permet que la suspension évite de sérieuses difficultés de rétablissement de la situation antérieure au cas où l'autorisation serait annulée après la construction de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci. Enfin, pour apprécier la gravité des inconvénients allégués, il y a lieu de tenir compte des caractéristiques particulières des lieux et du projet.

En l'espèce, la maison du bénéficiaire du permis est située à 3 mètres de la parcelle des requérants, dont l'habitation se trouve également à environ 3 mètres de la limite mitoyenne. Telle que décrite par l'auteur de l'acte attaqué, la demande vise principalement la construction d'une annexe, attenante à la façade arrière et à la façade gauche de l'habitation; elle est de plain-pied et à toiture plate. Elle sera implantée à 90 centimètres de la limite de propriété gauche, ses dimensions seront de 13,45 mètres de profondeur et de maximum 5,30 mètres de large, la hauteur à l'acrotère atteignant 3,20 mètres.

Contrairement à ce qu'affirment les parties requérantes, une telle construction n'est pas de nature à altérer gravement leur cadre de vie, d'autant qu'une haie épaisse d'une hauteur de deux mètres sépare les deux fonds.

A supposer que cette construction génère un impact visuel au départ des fenêtres situées au premier étage de l'habitation des parties requérantes, ce préjudice ne peut être tenu pour grave, outre que celles-ci conservent un large dégagement visuel en direction de leur jardin.

De la même manière, le gabarit de l'annexe projetée n'est pas « manifestement massif » d'autant que celle-ci sera en grande partie masquée par la haie existante. Il s'ensuit que l'effet d'écrasement allégué est fort peu plausible.

Par ailleurs, aucun élément du dossier produit par les parties requérantes ne permet d'établir avec vraisemblance que la perte de luminosité et d'ensoleillement présentera une quelconque gravité, alors que toute nuisance de ce type n'est pas constitutive d'un inconvénient suffisamment grave, spécialement en zone urbanisable, et que c'est au requérant qu'il appartient d'établir de manière plausible que la gêne occasionnée par la construction litigieuse dépasse ce qui est acceptable en pareille zone.

Enfin, s'il est vrai qu'au vu du plan de situation déposé, le quartier ne semble pas comprendre de bâtiment ayant une telle profondeur ou une annexe

similaire, cette simple circonstance n'est pas de nature à établir la gravité des inconvénients, compte tenu du gabarit du projet.

En conséquence, l'urgence n'est pas établie à suffisance.

### *VIII. Conclusion*

L'une des conditions requises par l'article 17, § 1<sup>er</sup>, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, pour que celui-ci puisse ordonner la suspension de l'exécution de l'acte attaqué fait défaut. La demande de suspension ne peut en conséquence être accueillie.

### *IX. Indemnité de procédure*

La partie intervenante sollicite l'octroi d'une indemnité de procédure de 700 euros. Dès lors que l'article 30/1, § 2, alinéa 4, tel qu'inséré par la loi du 20 janvier 2014 dans les lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, dispose, en sa dernière phrase, que « les parties intervenantes ne peuvent être tenues au paiement ou bénéficier de cette indemnité », il n'y a pas lieu de faire droit à sa demande.

## **PAR CES MOTIFS, LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :**

### **Article 1<sup>er</sup>.**

La requête en intervention introduite par Olivier Bouffieux est accueillie.

### **Article 2.**

La demande de suspension d'extrême urgence est rejetée.

### **Article 3.**

La contribution prévue à l'article 66, 6°, du règlement général de procédure, liquidée à la somme de 20 euros, est mise à la charge des parties requérantes.

Les autres dépens, liquidés à la somme de 550 euros, sont mis à la charge des parties requérantes, à concurrence de 200 euros chacune, et à la charge de la partie intervenante, à concurrence de 150 euros.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII<sup>e</sup> chambre siégeant en référé, le 18 juin 2021 par :

Luc Donnay,  
Vanessa Wiame,

conseiller d'État, président f.f.,  
greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Vanessa Wiame

Luc Donnay